

Sachverständige für Immobilienbewertung  
**Dr. Gleser & Dalhoefer Partnerschaftsgesellschaft**  
AG Charlottenburg PR 284 B

Kurfürstendamm 49  
10707 Berlin

Fon: +49 (0) 30 - 881 89 08  
Fax: +49 (0) 30 - 88 70 16 09

info@gleser-dalhoefer.de  
www.gleser-dalhoefer.de

# GUTACHTEN

**Nr. 7497-24 vom 14.04.2025**

Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwertes)**  
i. S. d. § 194 BauGB für den 208/2.000 Mitei-  
gentumsanteil an dem Grundstück



Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellte und vereidigte Sach-  
verständige für die Bewertung von be-  
bauten und unbebauten Grundstücken



**Ort**

**14193 Berlin-Grunewald**

**Straße**

**Delbrückstraße 1, 1A – 1E  
Koenigsallee 22, 22A – 22B**

**Das zu bewertende WE Nr. 3 befindet sich in der  
Koenigsallee 22 (Haus C)**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung

**Bebauung/Nutzung**

**Einfamilienhaus (Reihenhaus) in einem Reihen-  
hauskomplex in aufgeteiltem Zustand**

**Wertermittlungsstichtag**

**09.01.2025**

**Qualitätsstichtag**

**09.01.2025**

**Aktenzeichen**

**70 K 53/23**

**Verkehrswert:**

**1.190.000,00 €**

# 1 Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen
<b>Aktenzeichen</b>	70 K 53/23
<b>Miteigentumsanteil</b>	208/2.000
<b>Objektadresse</b>	Koenigsallee 22, 14193 Berlin



Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

## Lageplan



straßenseitige Grundstücksansicht Delbrückstr./ Koenigsallee

## Stadtplan



Koenigsallee 22 (Haus C)

Grundbuch		Amtsgericht Charlottenburg		Grundbuch von Berlin-Grunewald	
Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Grunewald-Forst	4010	1	9	84	2.685 m <sup>2</sup>
<b>Gebäude</b>	Reihenhauskomplex, Baujahr ca. 1980 Bewertungsobjekt Einfamilienhaus (Reiheneckhaus) 4-geschossig inkl. Keller Anzahl der Wohneinheiten des Gesamtkomplexes: 9 Anzahl der Tiefgaragenstellplätze des Gesamtkomplexes: 12				
<b>Wohnungseigentum</b>	KG: Hobbyraum, Flur, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Gang zur Garage (Schleuse), 2 Tiefgaragenstellplätze (1 Stellplatz lt. Exposé) EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, WC, Terrasse 1. OG: 2 Kinderzimmer, 1 Gästezimmer, Flur, Abstellraum, Diele, Bad 2. OG: Diele, begehbare Kleiderschrank, Schlafzimmer, Bad, Dachterrasse Wohnfläche: 144,02 m <sup>2</sup> Zum Wohnungseigentum gehören zwei Tiefgaragenstellplätze.				
<b>Vermietungszustand</b>	vermutlich eigengenutzt (bezugsfrei)				
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	09.01.2025				
<b>Qualitätsstichtag</b>	09.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)				
<b>Verkehrswert</b>	<b>1.190.000,00 €</b>				

Das entspricht einem Preis von rd. 8.263 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben zum Auftrag</b>	<b>5</b>
2.1	Auftraggeber	5
2.2	Auftrag und Auftragsabwicklung	5
<b>3</b>	<b>Allgemeine Angaben zum Grundstück</b>	<b>7</b>
3.1	Bewertungsobjekt	7
3.2	Lage	7
3.3	Rahmendaten	10
3.4	Gestalt und Form	11
3.5	Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc.	11
3.6	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	13
3.7	Planungsrecht	15
3.8	Entwicklungszustand	16
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>17</b>
5.1	Einfamilienhaus-Wohnanlage	17
5.2	Rohbau	17
5.3	Technischer Ausbau	18
5.4	Innenausbau Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus etc.)	18
5.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
5.6	Energieausweis	19
5.7	Beurteilung der Gesamtanlage	19
5.8	Garagen und Stellplätze	19
5.9	Außenanlagen	19
5.10	Basisdaten zu Gebäude und Grundstück	20
<b>6</b>	<b>Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3</b>	<b>21</b>
6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	21
6.2	Grundriss Kellergeschoss	21
6.3	Grundriss Erdgeschoss	22
6.4	Grundriss 1. Obergeschoss	22



6.5 Grundriss 2. Obergeschoss

23

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
6.6	Innenausbau	23
6.7	Wohngeld und Miete	24
6.8	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	24
<b>7</b>	<b>Grundstücksdaten und Verfahrenswahl</b>	<b>25</b>
7.1	Grundstücksdaten	25
7.2	Verfahrenswahl	25
7.3	Modellkonformität	25
<b>8</b>	<b>Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 3</b>	<b>26</b>
8.1	Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichswertverfahren für das Wohnungseigentum Nr.3 (ohne Tiefgaragenstellplätze)	26
8.2	Ergebnisplausibilisierung	34
<b>9</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>35</b>



## 2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

### 2.1 Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen Aktenzeichen 70 K 53/23 Amtsgerichtplatz 1 14057 Berlin Beschluss vom 15.10.2024
--------------	---

### 2.2 Auftrag und Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Gutachtenverfasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dr. Philip Gleser</li> </ul> <p>von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (DAkkS); Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), REV-Recognised European Valuer</p>
Wertermittlungsstichtag	09.01.2025 (Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse / Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	09.01.2025 (Stichtag für den Grundstückszustand / entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigungen	20.11.2024 und 09.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dr. Philip Gleser, Sachverständiger (Dr. Gleaser &amp; Dalhoefer) am 20.11.2024 und 09.01.2025</li> <li>Till Hoffmann, Sachverständiger (Dr. Gleaser &amp; Dalhoefer) am 20.11.2024</li> </ul>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.05.2023</li> <li>Beschluss vom 15.10.2024</li> </ul> <p>Von den Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auszug aus dem ALKIS</li> <li>Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024</li> <li>Erschließungsbeitragsauskunft vom 22.01.2025</li> <li>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.01.2024</li> <li>Auskunft zum Denkmalschutz vom 22.01.2024</li> <li>Altlastenauskunft vom 20.01.2025</li> </ul>

---

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	<p>Der Sachverständige Till Hoffmann hat folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen</li><li>• Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Geschossfläche und der Wohnflächen</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung</li></ul> <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Unterzeichneten auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.</p>
Besichtigung, Datengrundlagen	<p>Das aufgeteilte Grundstück wurde am 20.11.2024 und 09.01.2025 von außen besichtigt. An beiden Ortsterminen ist niemand der geladenen Personen erschienen. Es konnte kein Zugang zu Grundstück und dem zu bewertenden Wohnungseigentum ermöglicht werden. Das vorliegende Gutachten basiert daher auf den Eindrücken der Außenbesichtigung und den zur Verfügung gestellten und selbst beschafften Unterlagen.</p> <p>Dieses Gutachten kann nicht Ersatz sein für Architektenleistung, Angebots-einholung o. ä.</p> <p>Alle ausgewiesenen Kosten bezüglich eventueller Instandsetzungen, Umnutzungen und Modernisierungen, die als wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt werden, sind als überschlägige Schätzwerte zu betrachten.</p> <p>Baumängel und Bauschäden wurden erfasst, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Besondere Untersuchungen in Bezug auf versteckte Mängel sowie in Bezug auf nicht oder nur schwer zugängliche Bauteile wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) und Altlasten i. S. BBodSchG wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Untersuchungen auf Kampfmittel wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Schwamm- und Schädlingsbefall ist auf Grund des Alters der Bebauungen nicht auszuschließen.</p> <p>Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt den Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt.</p> <p>Abgebildete Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.</p>
Urheberschutz	<p>Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Stadtplan, Übersichtsplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und Lizenzgebühren, die durch eine Veröffentlichung entstehen, von demjenigen getragen werden müssen, der das Gutachten veröffentlicht hat. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.</p>

---

### 3 Allgemeine Angaben zum Grundstück

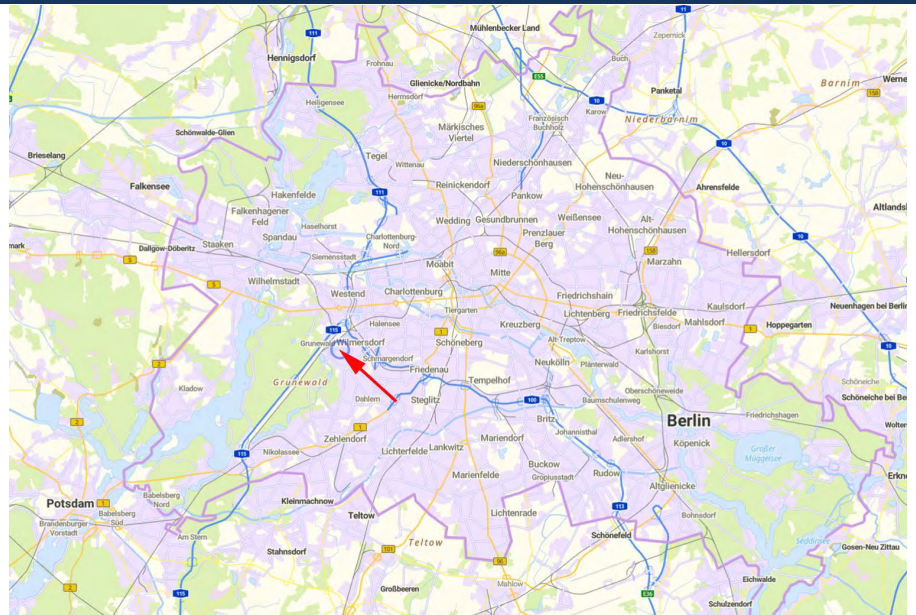
#### 3.1 Bewertungsobjekt

Art der Nutzung	Einfamilienhaus (Reihenhaus) in einem Reihenhauskomplex in aufgeteiltem Zustand
Objektadresse	Delbrückstraße 1, 1A – 1E, Koenigsallee 22, 22A – 22B, 14193 Berlin Das zu bewertende WE Nr. 3 befindet sich in der Koenigsallee 22 (Haus C)
Wohnungsgrundbuchangaben	Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Grunewald, Blatt 4010, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Grunewald-Forst, Flur 9, Flurstück 84 (2.685 m <sup>2</sup> )

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung - Haus C - nebst Wageneinstellplätze. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragene Blätter 4008 - 4016) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, Ausnahmen sind vereinbart für Ehegatten, Verwandte gerader Linie, Zwangsvollstreckung, Konkursverwalter und Grundpfandrechtsgläubiger. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 20. Januar 1978 Bezug genommen. Unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Berlin-Grunewald Blatt 1054 eingetragen am 15. Juni 1978.

#### 3.2 Lage

Bundesland



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

Berlin

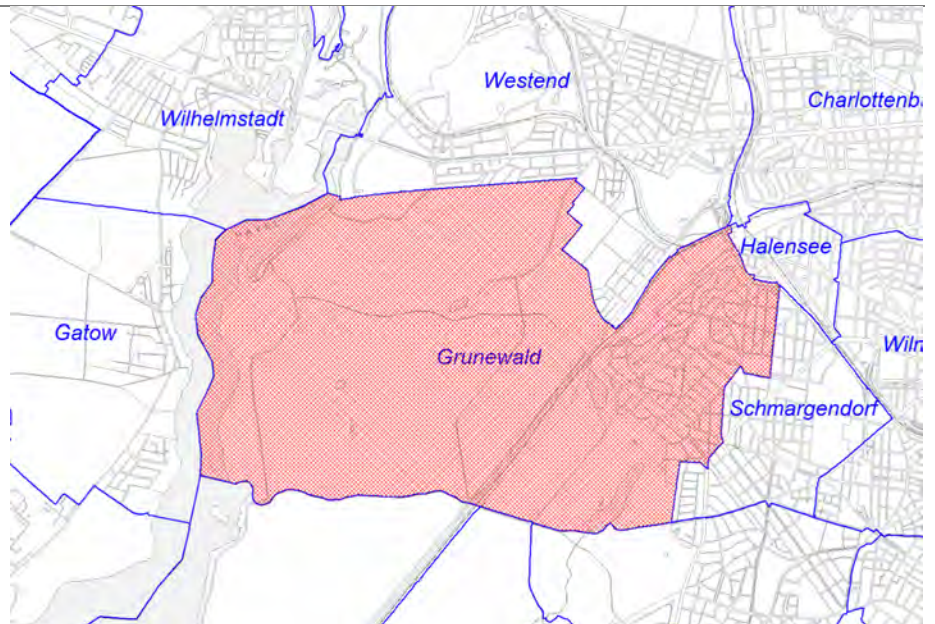
innerörtliche Lage



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald

Ortsteil Grunewald



Quelle: Geoportal Berlin / Ortsteile von Berlin

Flächengröße: 2.235,43 ha

Bauwerke und Einrichtungen: Forst Grunewald, Grunewaldturm, Teufelsberg mit ehem. Abhöranlage der US-Armee, diverse Botschaften und Botschafts-Residenzen, Villenkolonie Grunewald, Steffi-Graf-Stadion

Mikrolage

Bewertungsgrundstück liegt zwischen Königsallee im Nordwesten, Delbückstraße im Nordosten, Bismarckallee im Südwesten und Lassenstraße im Südwesten

Die Entfernung beträgt zum

- Alexanderplatz ca. 11,7 km
- Breitscheidplatz ca. 4,9 km
- Potsdamer Platz ca. 8,6 km

Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 1,2 km

Geschäfte zur Deckung des weiterführenden Bedarfs sowie soziale, kulturelle Einrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten in ausreichender Anzahl im Umkreis von 3 km vorhanden

Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2024

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024

gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel gute Wohnlage, gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin sehr gute Wohnlage

Anschluss im ÖPNV

mittlerer Anschluss:

Verkehrsmittel	Station	Linien	Entfernung
Bus	Hasensprung	M19	150 m
S-Bahn	Grünwald	S7	1,1 km

Anschluss im Individualverkehr

mittlerer Anschluss:

Anschluss	Anschlussstelle / Straße	Entfernung
Autobahn	Kurfürstendamm (A100)	1,4 km
Hauptverkehrsstraße	Königsallee	direkt angrenzend

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen  
offene Bauweise, überwiegend 2- bis 3-geschossig



## Topografie

leichte Hanglage an der Straßenfront Königsallee (abschüssig nach Nordosten), von der Straßenfront Königsallee zum Geländeniveau des Gebäudes relativ stark ansteigend

## Luftbild



Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2024 (DOP20RGBI)

### 3.3 Rahmendaten

## Einwohnerzahl

Berlin (30.06.2024): 3.886.046

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (30.06.2024): 343.136

Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## Arbeitslosenquote

Berlin (Dezember 2024): 9,7 %

Deutschland (Dezember 2024): 6,0 %

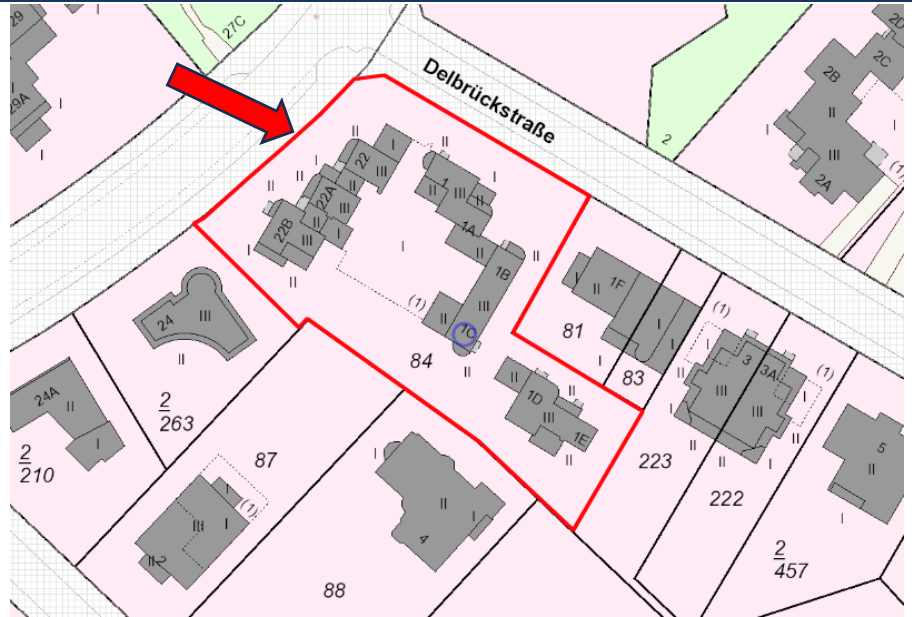
Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

## Bevölkerungsentwicklung

Nach Angaben von wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung betrug die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2016 +7,5 %. Die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2012 und 2030 wird auf +10,3 % geschätzt. Berlin ist demnach durch einen starken Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet, der zusammen mit anderen Faktoren einen stark angespannten Wohnungsmarkt bedingt.

### 3.4 Gestalt und Form

Grundstück



### Rasterkarte Lärmindex Tag-Abend-Nacht

**L DEN in dB(A)**

- ab 55 - 59
- ab 60 - 64
- ab 65 - 69
- ab 70 - 74
- ab 75

**Lärmquellen**

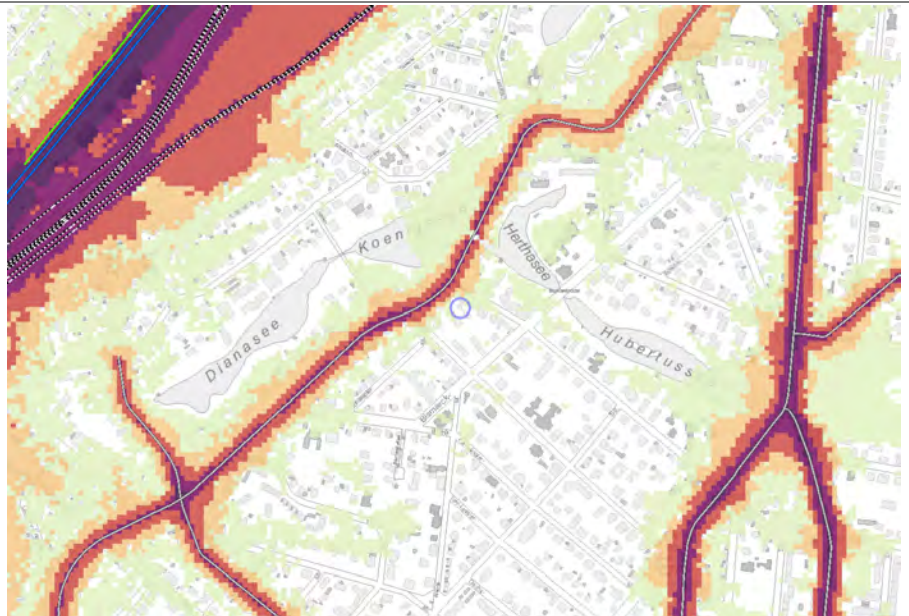
- Autobahn
- Bundesstraße
- Hauptstraße

Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmberechnungen einbezogen (jedoch z.B. keine Tempo-30-Zonen)

- Straßen- und oberirdische U-Bahn
- S- und Fernbahn

**Lärmschutzeinrichtungen**

- Lärmschutzeinrichtungen



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

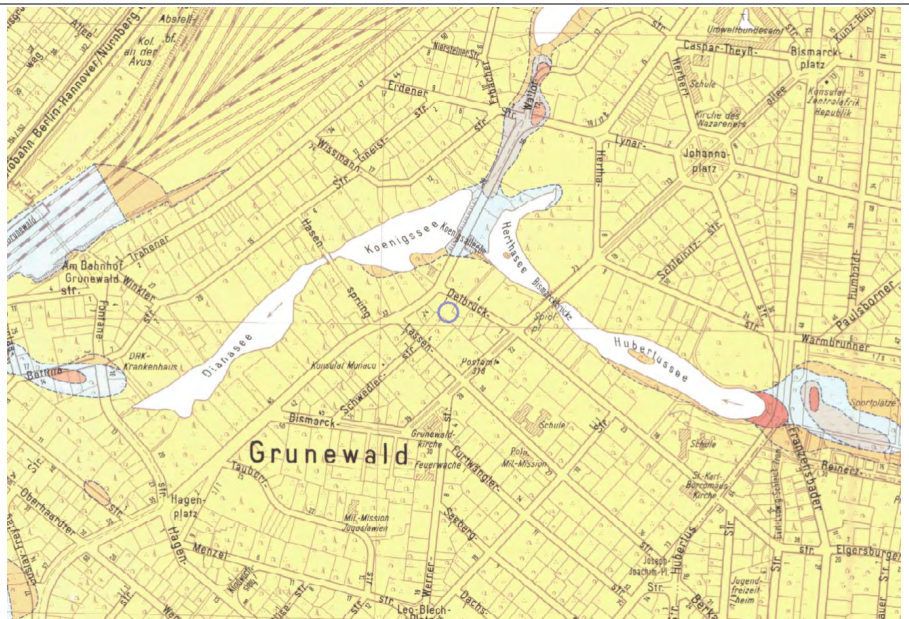
### Beeinträchtigungen

von der Königsallee nach Südwesten hohe bis geringe Immissionen durch Straßenverkehr

### Baugrunderkarte

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):

- 0 - 2
  - 2 - 3
  - 3 - 4
  - 4 - 6
  - 6 - 8
  - > 8
- durch Auffüllung und Ausschachtung vollkommen verändertes Gelände**

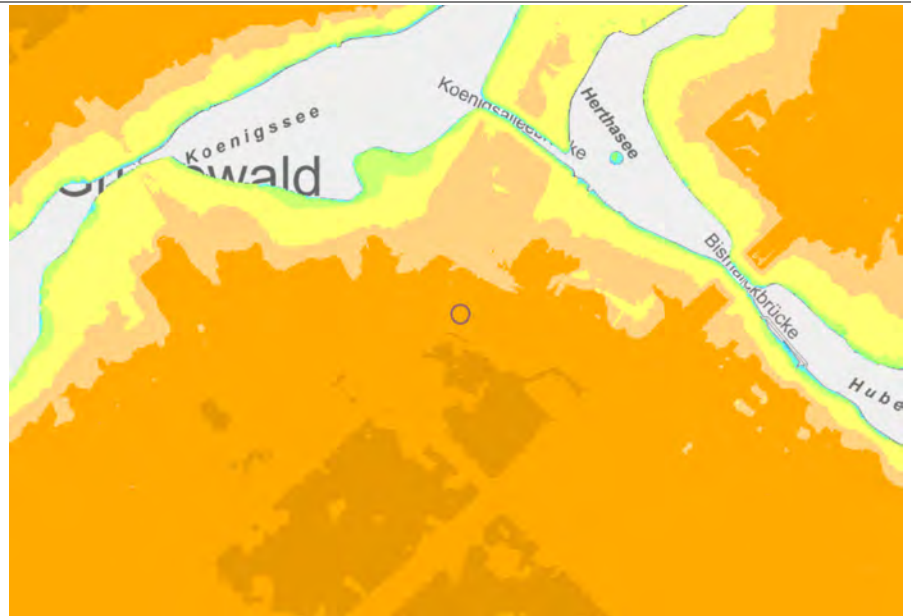
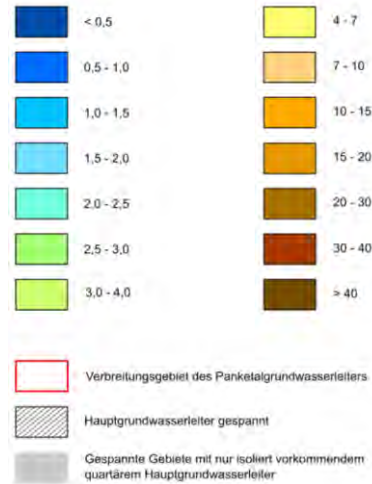


Quelle: Geoportal Berlin / Baugrunderkarte, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Gemäß Berliner Baugrunderkarte handelt es sich um normal tragfähigen Baugrund in einer Tiefe von 0 bis 2 m.

**Grundwasserkarte**

Flurabstand (m):



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 differenziert (Umweltatlas), (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Der Flurabstand des vorherrschenden Grundwassers beträgt gemäß Berliner Grundwasserkartierung etwa 10 bis 15 m.

**3.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

grundbuchlich gesicherte Lasten und Beschränkungen

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug vom 16.05.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Grunewald, Blatt 4010 folgende Eintragungen:

1	1	Die Eigentümerin hat sich gegenüber dem Forstfiskus, vertreten durch die Regierung zu Potsdam, den im § 12 des Kaufvertrages vom 31. Oktober 1889/5. November 1889 näher festgesetzten Bestimmungen hinsichtlich der Art, Beschaffenheit und Stellung der zu errichtenden Baulichkeiten, sowie der Anlage von Vorgärten und der Einrichtung von Vergnügungslokalen unterworfen. Eingetragen am 4. Dezember 1889. Hierher übertragen am 15. Juni 1978.
2	1	Der Eigentümer hat sich den unter Nr. 1 zur Mithaft eingetragenen Beschränkungen auch der Landgemeinde Grunewald gegenüber unterworfen. Eingetragen am 14. Mai 1892. Hierher übertragen am 15. Juni 1978.
3	1	Der Eigentümer ist der Landgemeinde Grunewald hinsichtlich der Einfriedigung des Grundstücks, der Einrichtung gewerblicher Anlagen, den in den §§ 9 unter f, g des Kaufvertrages vom 15. März 1892 näher festgesetzten Bestimmungen unterworfen. Eingetragen am 14. Mai 1892. Hierher übertragen am 15. Juni 1978.
4	1	Eine Dienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des zu Berlin-Grunewald, Delbrückstraße 3 belegenen, im Grundbuche von Berlin-Grunewald Band 15 Blatt 432 verzeichneten Grundstücks unter Bezugnahme auf die Urkunde vom 28. Februar 1922 eingetragen am 13. März 1922. Hierher übertragen am 15. Juni 1978.
5	1	Eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Berlin-Grunewald Band 37 Blatt 1103 dahin, daß er berechtigt ist, mit einem massiven Bau bis auf vier Meter Abstand an die Nachbargrenze des Grundstücks Berlin-Grunewald Band 36 Blatt 1054 heranzurücken. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 26. August 1927 (Not. Reg.Nr. 128/27 Notar J.R. Dr. Rhode, Berlin) eingetragen zu gleichem Range mit der Last Abt. II Nr. 6 am 23. September 1927. Hierher übertragen am 15. Juni 1978.
6	1	Eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Berlin-Grunewald Band 11 Blatt 328 dahin, daß er berechtigt ist, mit einem massiven Bau bis auf vier Meter Abstand an die Nachbargrenze des Grundstücks Berlin-Grunewald Band 36 Blatt 1054 heranzurücken. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 26. August 1927 (Not. Reg. 129/27 Notar J.R. Dr. Rhode, Berlin) eingetragen zu gleichem Range mit der Last Abt. II Nr. 5 am 23. September 1927. Hierher übertragen am 15. Juni 1978.

7	1	Grunddienstbarkeit (Gartenbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Berlin-Grunewald Blatt 2112. Gemäß Bewilligungen vom 24. August, 15. September 1983 eingetragen am 26. Oktober 1983.
9	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 53/23). Eingetragen am 16.05.2023.



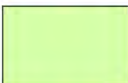


Die Eintragungsbewilligungen lagen nicht vor. Für die unter lfd. Nr. 1-7 verzeichneten Eintragungen wird angenommen, dass es sich um für Grunewald übliche historische Eintragungen handelt, die hier nicht als wertbeeinflussend angesehen werden, zumal sie durch das zum Wertermittlungsstichtag geltende Planungsrecht ihre ursprüngliche Bedeutung im Wesentlichen verloren haben. Sie werden als nicht signifikant wertbeeinflussend betrachtet. Eine gesonderte Wertberücksichtigung erfolgt daher nicht.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden etc.) des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vom Auftraggeber gesondert berücksichtigt werden.

**Baulasten**

Gemäß vorliegender Kopie eines Bescheids vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht, vom 25.07.2017 liegen keine Baulasten vor. Es wird von Baulastfreiheit ausgegangen.

**Denkmalschutz**

-  Denkmalbereich Ensemble
-  Denkmalbereich Gesamtanlage
-  Gartendenkmal
-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Gemäß aktueller schriftlicher Auskunft des Landesdenkmalamtes Berlin vom 22.01.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

**Altlasten (Bodenverunreinigungen, Immissionen)**

Gemäß vorliegendem Bescheid vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt vom 20.01.2025 liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor. Es wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

**Kampfmittel**

Untersuchung und Bewertung des Objekts hinsichtlich „Kampfmittelfreiheit“ gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird kampfmittelfreier Objektzustand unterstellt.

**Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o. ä. sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, so dass derartige Besonderheiten ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

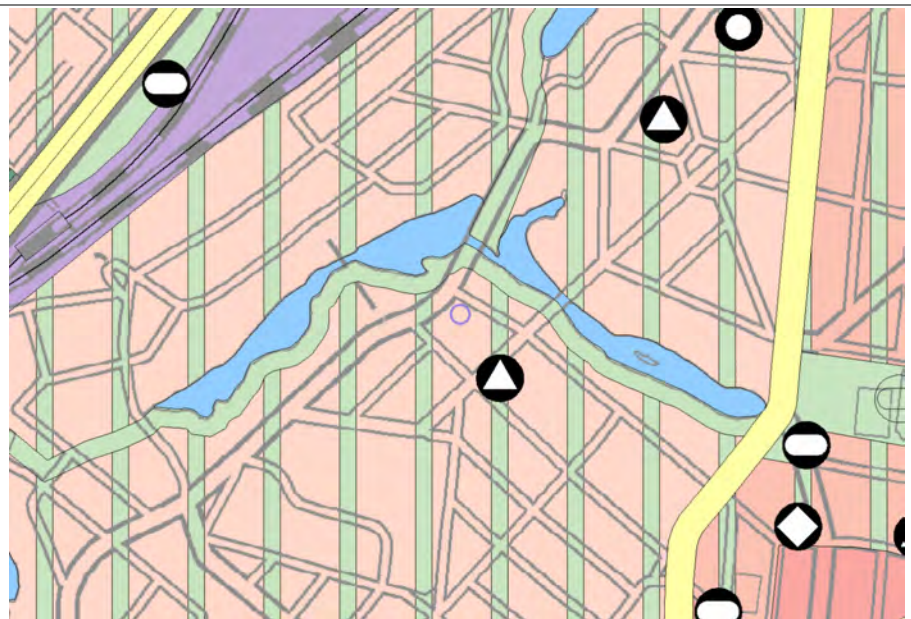
### 3.7 Planungsrecht

Vorbemerkungen

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation wurde am 09.01.2025 eine Anfrage an das Stadtplanungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf gestellt. Es kam diesbezüglich die Rückmeldung, dass aus personellen Gründen bis auf weiteres keine planungsrechtlichen Auskünfte erteilt werden können und Informationen zum Bauplanungsrecht auf mehreren mitgeteilten Webseiten entnommen werden können. Die planungsrechtliche Situation wurde daher mittels des Geoportals Berlin (<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>) ermittelt.

#### Flächennutzungsplan

-  Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
-  Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
-  Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
-  Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
-  Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
-  Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
-  Gemischte Baufläche, M1
-  Gemischte Baufläche, M2
-  Gewerbliche Baufläche
-  Einzelhandelskonzentration
-  Sonderbaufläche
-  Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2015, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.01.2015 (Abl. S. 2666) stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar.

Bebauungsplan



Quelle: Geoportal Berlin / Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche), (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Für den Bereich des Bewertungsobjektes setzt der am 08.11.2002 in Kraft getretene Bebauungsplan IX-195 folgendes fest:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- III = max. 3 Vollgeschosse
- GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl)
- GFZ = max. 0,4 (Geschossflächenzahl)

ansonsten u. a

nur Einzel-/Doppelhausbebauung

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen mit einzubeziehen.

Die zulässige GFZ von 0,4 kann um 25 % überschritten werden durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (inkl. Treppenträume und Umfassungswände).

Da es sich um ein Bestandsobjekt handelt, wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung vorausgesetzt.

Verordnungen

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Einsichtnahme in das Geoportal nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs-, Sanierungs- oder Entwicklungsbereichsverordnung.

**3.8 Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Das Grundstück ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit zureichend gestaltet. Es ist bebaut und liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Es handelt sich somit um baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitrags- und Abgabenzustand

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 22.01.2025 sind für den Straßenabschnitt des Bewertungsobjektes keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) oder Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) zu entrichten.



## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Einfamilienhaus-Wohnanlage

Gebäudeart



Einfamilienhauswohnanlage mit Reihenhäusern

Baujahr	ca. 1980 (Schlussabnahme)
Modernisierung	im Zuge der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen sukzessive modernisiert
Nutzung	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Geschosse	3-geschossig, zzgl. vollständige Unterkellerung inkl. Tiefgarage

### 5.2 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	vermutlich Einzel-/Streifenfundamente
Fassade	rau verputzt und /gestrichen mit Wärmedämmverbundsystem
Außenwände	Mauerwerk (Bims-Hohlblocksteine, Hochlochziegel, Kalksandstein auf Banketten)
Innenwände	s. Außenwände
Geschossdecken	Stahlbeton
Kellerdecke	Stahlbeton
Keller	nicht ausgebaut
Dach	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Flachdach Dacheindeckung: Kiesschüttung Regenfallrohre und Schneefanggitter aus Zinkblech außen liegende Entwässerung
Treppen	Stahlbeton-Fertigteile oder leichte Holzbauweise



Türen	Haustür: nicht bekannt (vermutlich Metall- oder Holzmaterialien, ggf. mit Glaseinsatz) Innentüren: nicht bekannt (vermutlich ummantelte Holztüren, ggf. mit Glaseinsatz)
Fenster	nicht bekannt (vermutlich isolierverglaste Holzfenster)

### 5.3 Technischer Ausbau

Elektroinstallation	vermutlich durchschnittliche bis hochwertige Ausstattung Türöffner, Klingelanlage, Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Fernseekabel
Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizungsanlage	Energieträger: Öl Die Angaben sind dem vorliegenden Energieausweis vom 27.06.2018 entnommen. Ob zwischenzeitlich Änderungen eingetreten sind, konnte nicht festgestellt werden.
Radiatoren	Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung oder elektrische Zusatzgeräte
Lüftung	vermutlich Lüfter bei innen liegenden Räumen

### 5.4 Innenausbau Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus etc.)

Bodenbeläge	nicht bekannt es wird von einer üblichen, objektspezifischen Ausstattung ausgegangen
Wand- und Deckenbekleidungen	nicht bekannt es wird von einer üblichen, objektspezifischen Ausstattung ausgegangen

### 5.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile	nicht bekannt Es wird angenommen, dass keine besonders zu berücksichtigenden Bauteile vorliegen.
besondere Einrichtungen	nicht bekannt Es wird angenommen, dass keine besonders zu berücksichtigenden Einrichtungen vorliegen.
Besonnung und Belichtung	ausreichend bis gut
Baumängel und Bauschäden	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen	keine



## 5.6 Energieausweis

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis nach EnEV 2014 für Wohngebäude vom 27.06.2018, gültig bis 26.06.2028, mit folgenden Eckdaten vor:

Endenergieverbrauch	201,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieverbrauch	221,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl
Modernisierungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dämmung der Kellerdecke/Bodenplatte</li> <li>• Austausch der Heizungsanlage</li> <li>• Solarunterstützung für Warmwasser und/oder Heizung</li> </ul>

Nach dem vorliegenden, gültigen Energieverbrauchsausweis liegt der Endenergieverbrauch im oberen Bereich mit 201,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Dies entspricht der Effizienzklasse G („EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert“).

## 5.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt vermutlich in einem normalen Zustand ohne Instandhaltungsstau oder allgemeinen Renovierungsbedarf.

## 5.8 Garagen und Stellplätze

Tiefgarage mit 12 Stellplätzen

## 5.9 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wegbefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlage, historischer Pavillon

Einfriedung durch Mauern und Metallzäune



## 5.10 Basisdaten zu Gebäude und Grundstück

	Einfamilienhaus
Grundstücksfläche Gesamtgrundstück	2.685 m <sup>2</sup>
Geschosse inkl. KG/DG	4
Wohnfläche Wohnung Nr. 3	144,02 m <sup>2</sup>
GFZ Gesamtgrundstück lt. Bauakte	rd. 0,4

Die Flächenermittlungen wurden auf Grundlage der Unterlagen des Auftraggebers und eigenen Messungen (FIS-Broker) durchgeführt.

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde nicht vom Sachverständigen durchgeführt. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten zu den Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und vom Sachverständigen überschlägig geprüft. Sie sind plausibel. Die zu Grunde liegenden Berechnungen weichen möglicherweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde grob überschlägig anhand der vorliegenden Unterlagen und eigener Messungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/2021-08) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Geschossfläche und die GFZ des Bewertungsgrundstücks wurden überschlägig anhand vorliegender Unterlagen und eigener Messungen ermittelt. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

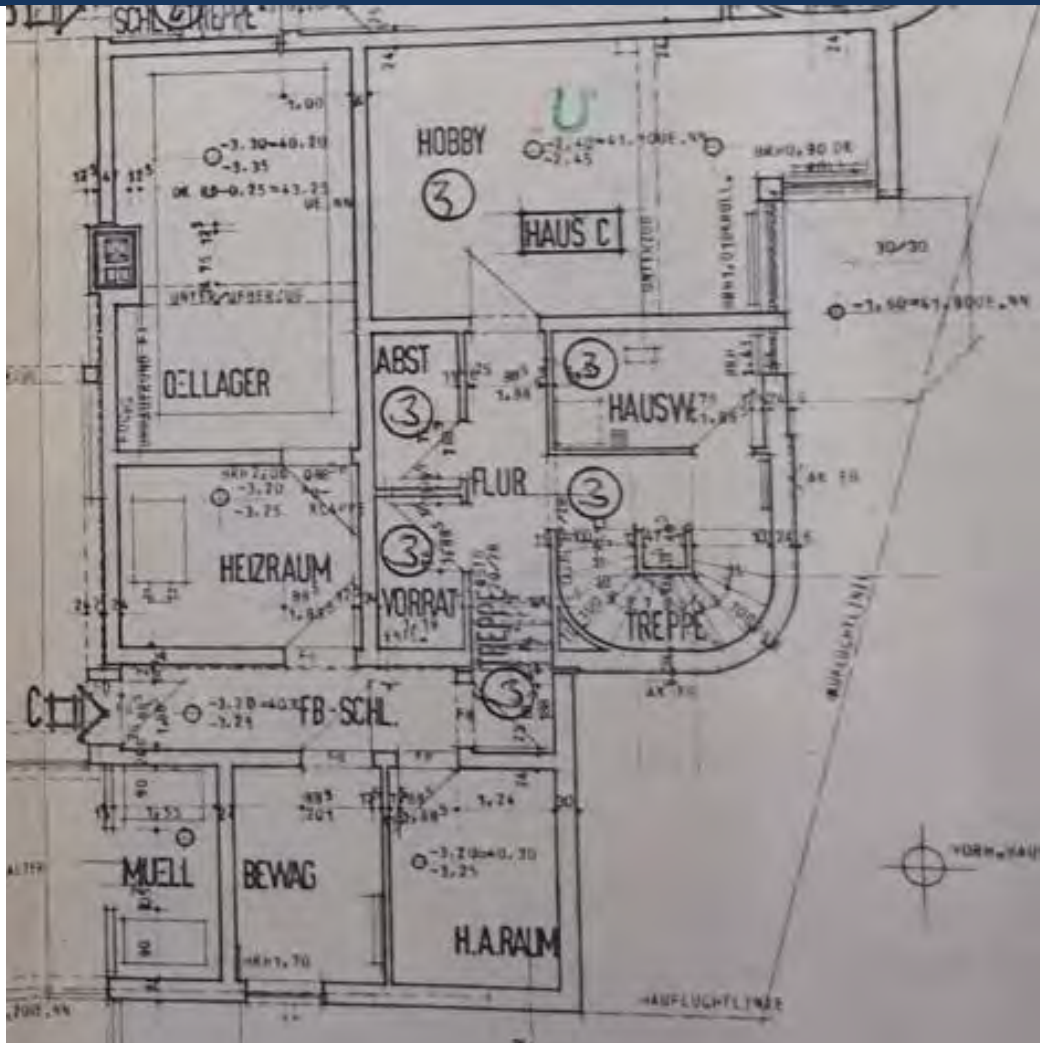
Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen, da dies außerhalb der Wertermittlung liegt und gesondert in Auftrag gegeben werden muss.

## 6 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

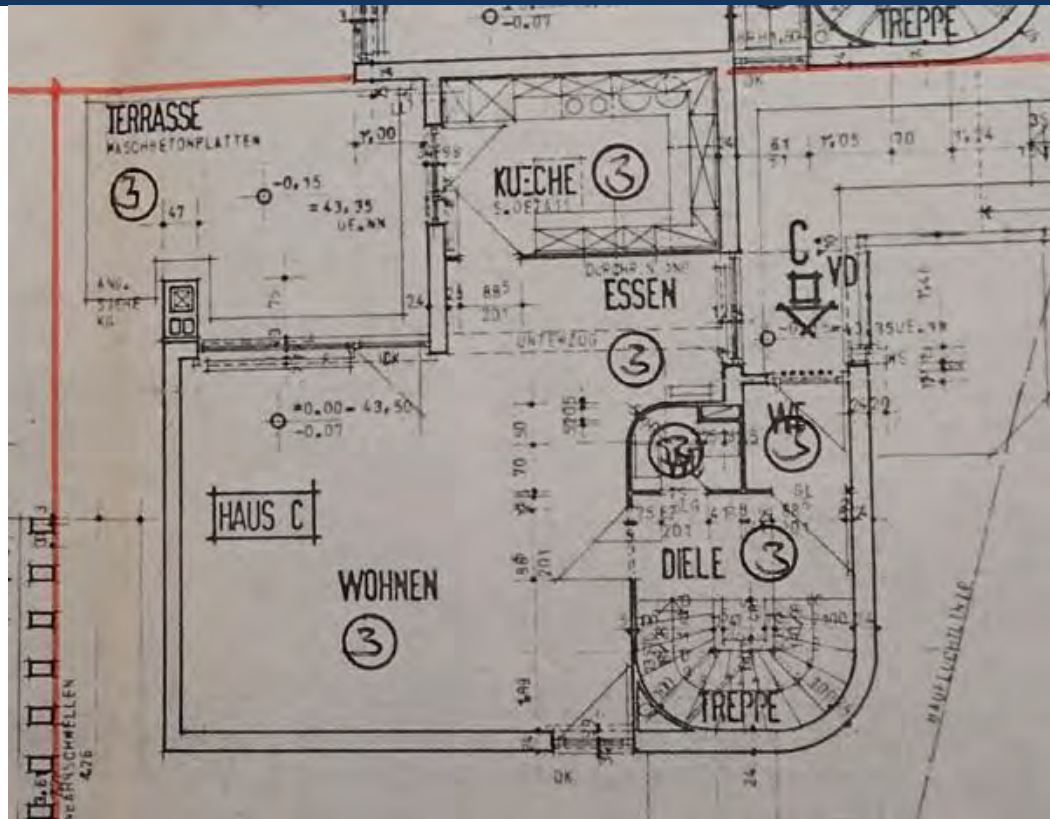
### 6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Wohnfläche	Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Bauplänen rd. 144,02 m <sup>2</sup> . Die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft.
Lage des Sondereigentums im Gebäude, Raumaufteilung / Orientierung	Es handelt sich bei dem Wohnungseigentum um ein vollständiges Einfamilienhaus (Reihenhaus, einseitig angebaut).  Die Wohnung hat einen eigenen Hauseingang und verfügt über folgende Räume:  KG: Hobbyraum, Flur, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Gang zur Garage (Schleuse), 2 Tiefgaragenstellplätze  EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, WC, Terrasse  1. OG: 2 Kinderzimmer, 1 Gästezimmer, Flur, Abstellraum, Diele, Bad  2. OG: Diele, begehbare Kleiderschrank, Schlafzimmer, Bad, Dachterrasse
Grundrissgestaltung	individuell
Besonnung/Belichtung	ausreichend bis gut

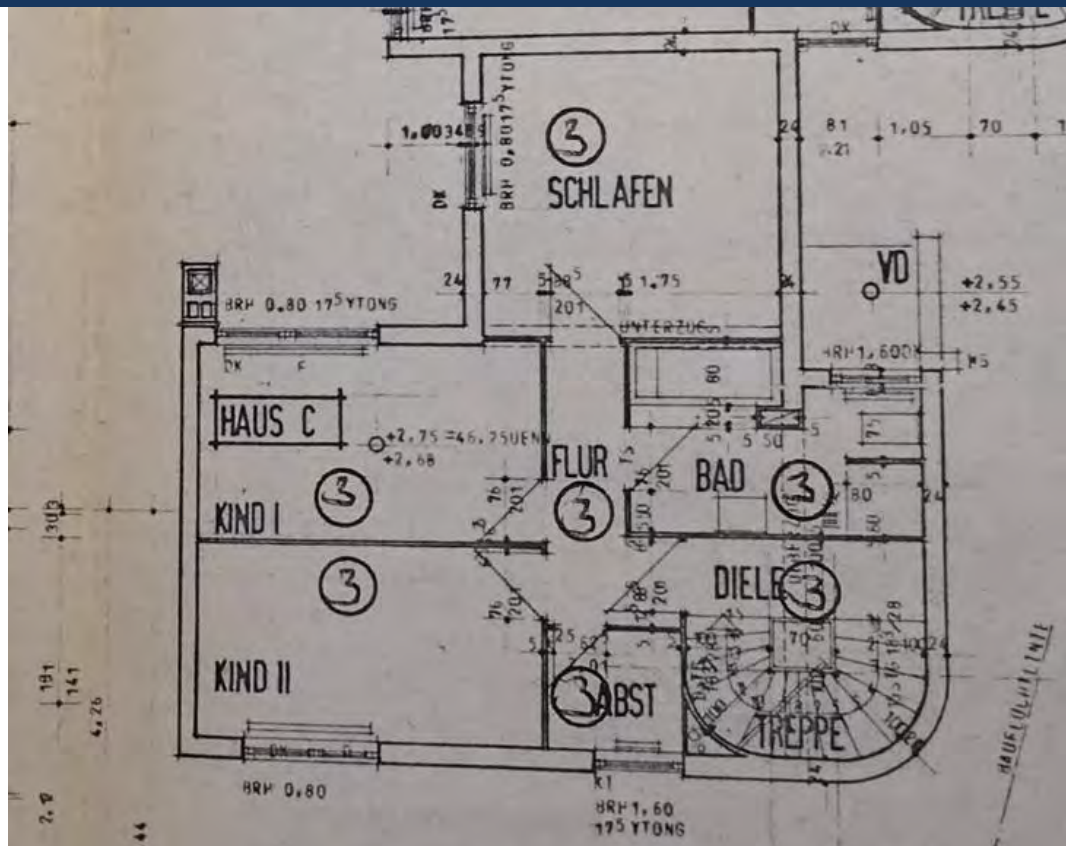
### 6.2 Grundriss Kellergeschoss



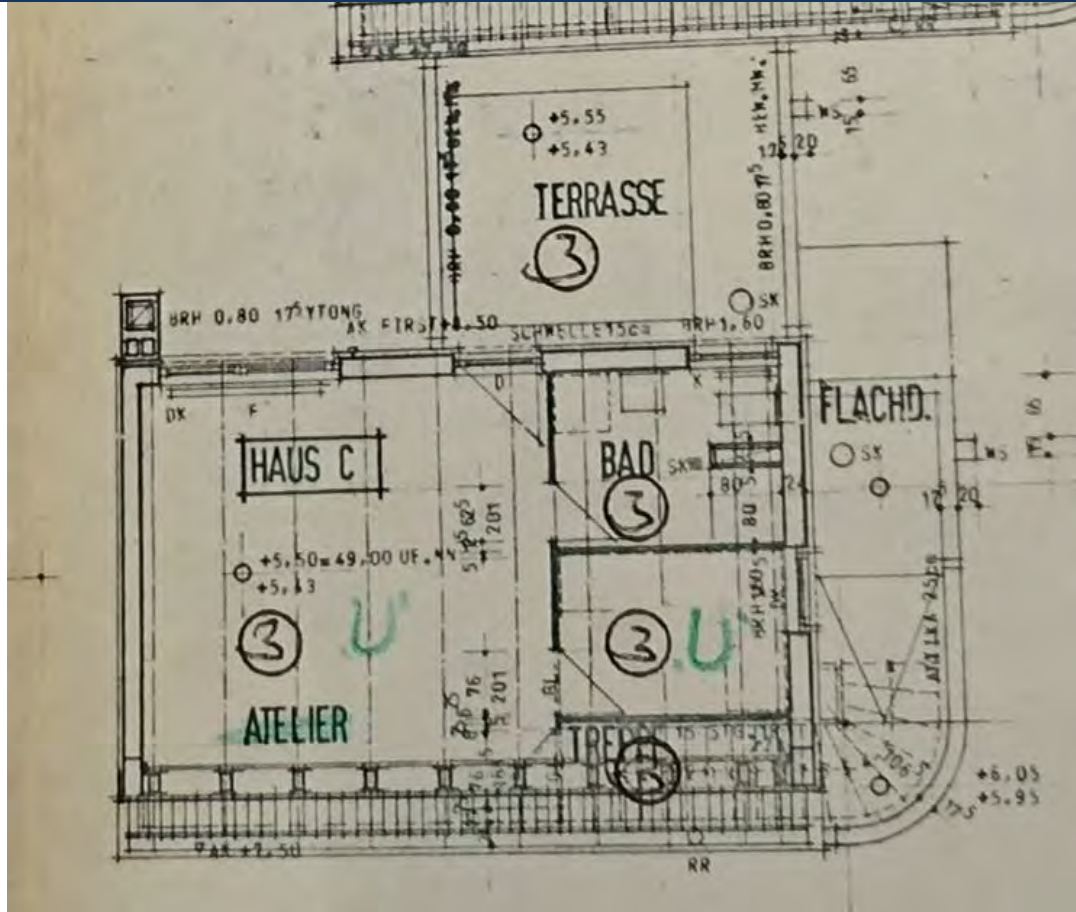
### 6.3 Grundriss Erdgeschoss



### 6.4 Grundriss 1. Obergeschoss



**6.5 Grundriss 2. Obergeschoss**



**6.6 Innenausbau**

Bodenbeläge	nicht bekannt (vermutlich Fliesen, Laminat und/oder Parkett) Bad: nicht bekannt (vermutlich Fliesen) Küche: nicht bekannt (vermutlich Fliesen)
Wand- und Deckenbekleidungen	nicht bekannt (vermutlich gestrichener Glattputz) Sanitärräume: nicht bekannt (vermutlich Fliesen)
sanitäre Installation	nicht bekannt, vermutlich: Bad: eingebaute Wanne und Duschen, hängende WC-Anlagen, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterien normale bis gehobene Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung	Mobiliar nicht in Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen	nicht bekannt, vermutlich: Einbauküche, begehrbarer Kleiderschrank
besondere Bauteile	keine vorhanden



Baumängel/Bauschäden	nicht bekannt Es wird davon ausgegangen, dass keine Baumängel/Bauschäden vorliegen.
wirtschaftliche Wertminderungen	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums	Nach Angaben eines Verkaufsinserats auf <a href="http://www.immobilienscout24.de">www.immobilienscout24.de</a> wurde die „Ausstattung“ des Bewertungsobjekt 2019 komplett kernsaniert. Aus Vorsichtsgesichtspunkten wird von einem normalen Zustand, jedoch von einer gehobenen (für derartige Objekte üblich) Zustand ausgegangen.

## 6.7 Wohngeld und Miete

Wohngeld	Die Höhe des monatlichen Wohngelds beträgt zum Wertermittlungsstichtag 611,00 €. (lt. Auskunft der WEG-Verwaltung)
Miete	Das Wohnungseigentum ist nach Angaben der WEG-Verwaltung zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags vermutlich eigengenutzt bzw. bezugsfrei. Genaue Angaben liegen nicht vor und konnten über die WEG-Verwaltung nicht in Erfahrung gebracht werden. Es wird von einem bezugsfreien Zustand für die vorliegende Wertermittlung ausgegangen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt etwas anderes herausstellen, ist das Gutachten dahingehend anzupassen.

## 6.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	keine
wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE)	Eine Überprüfung durch den Sachverständigen konnte nicht durchgeführt werden, in der, dem Sachverständigen vorliegenden Teilungserklärung, keine Flächenangaben vorhanden sind. Der Sachverständige geht in diesem Gutachten davon aus, dass keine Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) besteht.
von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	Gemäß Teilungserklärung Urkundenrolle Nr. 137 / 1978 tragen die Eigentümer die Kosten und Lasten der Gemeinschaft gemeinschaftlich. Dies wird nicht näher konkretisiert. Es wird davon ausgegangen, dass dies eine Kostenverteilung im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bedeutet.
Erhaltungsrücklage	Zum Wertermittlungsstichtag beträgt die Erhaltungsrücklage 75.096,00 € für das gesamte Objekt. (lt. Auskunft der WEG-Verwaltung)



## 7 Grundstücksdaten und Verfahrenswahl

### 7.1 Grundstücksdaten

Art der Nutzung	Einfamilienhaus (Reihenhaus) in einem Reihenhauskomplex in aufgeteiltem Zustand
Objektadresse	Delbrückstraße 1, 1A – 1E, Koenigsallee 22, 22A – 22B, 14193 Berlin Das zu bewertende WE Nr. 3 befindet sich in der Koenigsallee 22 (Haus C)
Wohnungsgrundbuchangaben	Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Grunewald, Blatt 4010, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Grunewald-Forst, Flur 9, Flurstück 84 (2.685 m <sup>2</sup> )

### 7.2 Verfahrenswahl

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- bzw. preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (gem. § 7 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. § 24 Absatz 3 ImmoWertV). Insbesondere für Eigentumswohnungen existiert üblicherweise ein hinreichender Grundstücks-handel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sachgemäß zu berücksichtigen.

### 7.3 Modellkonformität

Gemäß § 10 Absätze 1 und 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Weiterhin ist gemäß Nummer 10.(1) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) der Grundsatz der Modellkonformität bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beachten. Dies gilt bei Ermittlung des

- a) Vergleichswerts insbesondere hinsichtlich der zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren;
- b) Ertragswerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze;
- c) Sachwerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Sachwertfaktoren bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze.

Und gemäß Nummer 10.(2) der ImmoWertA ermöglicht § 10 Absatz 2 der ImmoWertV, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist, eine Abweichung von Vorgaben der ImmoWertV. Die Vorschrift schafft damit die erforderliche Grundlage, um dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität Rechnung tragen zu können.

## 8 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 3

### 8.1 Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichsverfahren für das Wohnungseigentum Nr. 3 (ohne Tiefgaragenstellplätze)

Es wird eine Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum (ohne Tiefgaragenstellplätze) im direkten Vergleichsverfahren durchgeführt. Die Tiefgaragenstellplätze werden separat als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Hierfür wurde am 17.01.2025 eine Abfrage an das Automatisierte Abrufverfahren für die Daten der Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin formuliert. Es wurden folgende Abfragekriterien zugrunde gelegt:

<b>Status der Kauffallauswertung:</b>	Vertrag ausgewertet
<b>Vertragsart:</b>	Kauf; Angebot + Annahme / Benennung
<b>Wohnlage:</b>	sehr gut
<b>Vertragsdatum:</b>	09.01.2021 bis 09.01.2025
<b>Vertragsgegenstand:</b>	WE-Einheit
<b>Wohnungsart:</b>	Eigenheim
<b>Baujahr</b>	1965 bis 1995
<b>Erbbaurecht</b>	nein
<b>Bruchteileigentum</b>	nein
<b>Wohnfläche</b>	50 bis 250 m <sup>2</sup>
<b>Verfügbarkeit:</b>	bezugsfrei

Es wurden insgesamt **8 Kauffälle** recherchiert, welche die vorstehenden Kriterien erfüllen. Kaufpreis Nr. 7 wurde um den Anteil einer Einbauküche und mitverkauftem Inventar bereinigt. Kaufpreis Nr. 6 wurde um den Wert eines Sondernutzungsrechts an einem Garagenstellplatz und Kaufpreis Nr. 4 um den Wert eines Sondernutzungsrechts an einem Außenstellplatz bereinigt (zur Berechnung der Werte s. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Nachfolgend sind die Kauffälle mit ihren jeweiligen Eckdaten aufgeführt:

lfd. Nr.	Datum	Straße	BRW-Zone	Baujahr	Lärmbelastung	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Angenommener Ausstattungsstandard	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )
1	31.03.2021	Taubertstr..	2072	1968	niedrig	115,00	gehoben	<b>11.957</b>
2	10.05.2021	Teplitzer Str.	2072	1968	niedrig	121,60	normal	<b>6.499</b>
3	08.09.2021	Akazienallee	1062	1975	niedrig	115,10	gehoben	<b>11.295</b>
4	03.11.2021	Luchsweg	2076	1976	niedrig	123,00	normal	<b>11.254</b>
5	14.12.2021	Am Hirschsprung	2078	1987	niedrig	79,80	gehoben	<b>11.278</b>
6	28.09.2022	Am Hirschsprung	2078	1970	niedrig	111,10	gehoben	<b>10.522</b>
7	30.03.2023	Dohnenstieg	2078	1987	niedrig	83,40	gehoben	<b>11.031</b>
8	09.05.2023	Bismarckallee	2371	1965	niedrig	114,39	normal	<b>5.901</b>

Vorbemerkungen zur Ermittlung der Anpassungsfaktoren für die betrachteten Merkmale

Im Folgenden werden die wichtigsten Merkmale aufgeführt, die bei der Anpassung der Vergleichsobjekte an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts zu beachten sind. Dabei werden den unterschiedlichen Merkmalsausprägungen jeweils Umrechnungskoeffizienten zugewiesen, die höher sind, desto besser die Eigenschaft des Objekts ist.

Zur Ermittlung des jeweiligen Anpassungsfaktors (hier als Beispiel  $AF_{M1}$ ) für ein bestimmtes Merkmal (hier als Beispiel Merkmal M1) aus den jeweiligen Umrechnungskoeffizienten (hier als Beispiel  $UR_{M1}$ ) ist dabei von folgender Formel auszugehen:

$$\frac{UR_{M1} \text{ Bewertungsobjekt}}{UR_{M1} \text{ Vergleichsobjekt x}} = AF_{M1}$$

Ermittelt wird so der Anpassungsfaktor  $AF_{M1}$  für das Merkmal M1 für das Vergleichsobjekt x.

Soweit die Notwendigkeit besteht bzw. soweit es markt- und sachgerecht ist, können Zwischenwerte für die Umrechnungskoeffizienten linear interpoliert werden. Auch eine lineare Extrapolation kann in Einzelfällen sinnvoll sein.

Anpassungen der Kaufpreise an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts

### **Anpassung: konjunkturelle Entwicklung**

Die Kauffälle wurden im Zeitraum von 4 Jahren vor dem Wertermittlungstichtag zwischen dem 09.01.2021 und 09.01.2025 erworben.

Nach den Immobilienmarktberichten 2021/2022 bis 2023/2024 entwickelten sich die durchschnittlichen Gebädefaktoren von 2021 bis 2023 wie folgt:

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1971 - 1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, Stadtgebiet Südwest, Wohnlage gut und sehr gut:

<b>2021</b>	4.755
<b>2022</b>	5.176
<b>2023</b>	4.767

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden (fast alle wurden bezugsfrei verkauft):

<b>2021</b>	4.768
<b>2022</b>	5.283
<b>2023</b>	4.734

Es ist zu erkennen, dass es von 2021 auf 2022 jeweils einen Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise um rd. 10 % und von 2022 auf 2023 einen Abschwung um rd. 10 % auf ungefähr das Niveau von 2021 gab.

Nach eigenen Marktbeobachtungen gab es von 2023 auf 2024 nochmals einen Abschwung um rd. 10 % und seitdem eine Seitwärtsbewegung.

Vor diesem Hintergrund werden die Kauffälle folgendermaßen mit Anpassungsfaktoren angepasst:

2021: 0,90

2022: 0,80

2023: 0,90

2024: 1,00

**Anpassung: Wohnlage**

Die recherchierten Kaufobjekte befinden sich wie das Bewertungsobjekt in vergleichbaren sehr guten Wohnlagen bei einer typischen GFZ von 0,4 (Ein- und Zweifamilienhausbebauung). Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

**Anpassung: Baujahr**

Die recherchierten Kaufobjekte liegen in einer Spanne von +/- 15 Jahre des Baujahres des Bewertungsobjekts (Gebäudealter 45 Jahre +/- 15 Jahre). Innerhalb dieser Baujahresspanne ist in der vorliegenden und war in anderen Auswertungen kein signifikanter Werteeinfluss zu beobachten. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

**Anpassung: Verkehrslärmbelastung**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer Lage mit erhöhten Lärmimmissionen (> 55 – 60 dB (A)). Es wird das in der GUG 1/2007 von Habath/Kühne/Stelter veröffentlichte WEA-Bewertungssystem verwendet:

Immissionen	WEA
< 55 dB (A)	1,00
> 55 – 60 dB (A)	1,00 – 0,97
> 60 – 65 dB (A)	0,97 – 0,95
> 65 – 70 dB (A)	0,96 – 0,92
> 70 – 75 dB (A)	0,92 – 0,88
> 75 – 80 dB (A)	0,90 – 0,85
> 80 dB (A)	0,85 – 0,80

Die recherchierten Kauffälle werden hinsichtlich ihrer Lage in Bezug auf Immissionen durch Verkehrslärm nachfolgend an die zu bewertende Wohnung angepasst und jeweils ein entsprechender Anpassungsfaktor ermittelt.

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	0,96	1,00	<b>0,96</b>
2	0,96	1,00	<b>0,96</b>
3	0,96	1,00	<b>0,96</b>
4	0,96	1,00	<b>0,96</b>
5	0,96	1,00	<b>0,96</b>
6	0,96	1,00	<b>0,96</b>
7	0,96	1,00	<b>0,96</b>
8	0,96	1,00	<b>0,96</b>

**Anpassung: Zustand und Erscheinungsbild der Wohnanlage und des Eigenheims**

Es sind keine Angaben zum Zustand und Erscheinungsbild der jeweiligen Wohnanlage und des jeweiligen Eigenheims vorhanden. Um dies näherungsweise zu berücksichtigen wurden die Vergleichsobjekte am 30.01.2025 von außen besichtigt. Nach den Eindrücken sind der Zustand und das Erscheinungsbild näherungsweise gleich (Anpassungsfaktor einheitlich 1,00)

**Anpassung: Ausstattung der Wohnanlage und des Eigenheims**

Es sind keine Angaben zur Ausstattung der jeweiligen Wohnanlage und des jeweiligen Eigenheims vorhanden. Um dies näherungsweise zu berücksichtigen wurden die Vergleichsobjekte am 30.01.2025 von außen besichtigt. Einer angenommenen normalen Ausstattung wird der Umrechnungskoeffizient 1,00 und einer angenommenen gehobenen Ausstattung der Umrechnungskoeffizient 1,10 zugeordnet.

Ifd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungs- faktor
1	1,10	1,10	1,00
2	1,10	1,00	1,10
3	1,10	1,10	1,00
4	1,10	1,00	1,10
5	1,10	1,10	1,00
6	1,10	1,10	1,00
7	1,10	1,10	1,00
8	1,10	1,00	1,10

**Anpassung: Größe der Wohnanlage**

Aufgrund dessen, dass es sich bei dem Bewertungsgegenstand und den Vergleichskauffällen um Eigenheime handelt, stellt die Größe der Wohnanlage keinen signifikanten Faktor dar. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

**Anpassung: Geschosslage**

Aufgrund dessen, dass es sich bei dem Bewertungsgegenstand und den Vergleichskauffällen um Eigenheime handelt, stellt die Größe Geschosslage keinen signifikanten Faktor dar. Alle Vergleichskauffälle verfügen über ein Erdgeschoss und ein 1. Obergeschoss und tlw. noch ein 2. Obergeschoss. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

**Anpassung: Wohnfläche**

Die recherchierten Kaufobjekte haben unterschiedliche Wohnungsgrößen und weichen hinsichtlich der Wohnfläche vom Bewertungsobjekt ab, so dass eine weitere Anpassung erfolgt. Zur Anpassung an die Wohnfläche werden die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
80	0,98
90	0,96
100	0,95
110	0,94
120	0,93
130	0,92
140	0,91

Die Anpassungen sind wie folgt:

Ifd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	0,91	0,93	<b>0,98</b>
2	0,91	0,93	<b>0,98</b>
3	0,91	0,93	<b>0,98</b>
4	0,91	0,93	<b>0,98</b>
5	0,91	0,98	<b>0,93</b>
6	0,91	0,98	<b>0,91</b>
7	0,91	0,98	<b>0,93</b>
8	0,91	0,98	<b>0,97</b>

#### **Balkon/Loggia/Dachterrasse**

Für die Anpassung an das Vorhandensein von Balkonen, Loggien oder Dachterrassen existieren keine Anpassungsfaktoren. Dennoch werden am Markt die Wohnungen mit derartiger Ausstattung zu höheren Preisen gehandelt als welche ohne Balkon. Das zu bewertende Eigenheim verfügt über eine Dachterrasse. Bei allen Vergleichskauffällen existiert jedoch ebenfalls ein Balkon, eine Loggia oder eine Dachterrasse. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

Ifd. Nr.	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Anpassungsfaktoren				angepasster Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )
		Konjunktur	Immissionen	Ausstattung	Wohnfläche	
1	11.957	0,90	0,96	1,00	0,98	10.124,00
2	6.499	0,90	0,96	1,10	0,98	6.053,00
3	11.295	0,90	0,96	1,00	0,98	9.564,00
4	11.254	0,90	0,96	1,10	0,98	10.482,00
5	11.278	0,90	0,96	1,00	0,93	9.062,00
6	10.522	0,80	0,96	1,00	0,91	7.354,00
7	11.031	0,90	0,96	1,00	0,93	8.864,00
8	5.901	0,90	0,96	1,10	0,97	5.440,00

Der **Mittelwert** der 8 an das Bewertungsobjekt angepassten Vergleichskaufpreise ergibt **rd. 8.368 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Zur Untersuchung der Qualität des Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dieser errechnet sich aus dem Quotienten der Standardabweichung und dem arithmetischen Mittel:

$$V = \frac{s}{y_M}$$

Im vorliegenden Fall beträgt der Variationskoeffizient  $V = 0,210$  [Standardabweichung ( $s$ ) = 1.756 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche / arithmetisches Mittel ( $y_M$ ) = 8.368 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche].

Auf dem Immobilienmarkt gelten hinsichtlich der Qualität der Kaufpreisstichprobe folgende übliche Genauigkeitsabstufungen:

- $V < 0,200$  (hohe bis ausreichende Genauigkeit)
- $V = 0,200$  bis  $0,300$  (nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken)
- $V > 0,300$  (in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen)

Da der Variationskoeffizient über 0,200 liegt, wird eine Ausreißerbereinigung für notwendig gehalten. Dies wird auf dem Niveau arithmetisches Mittel +/- 1,5 Standardabweichungen durchgeführt. Hierdurch entfällt Kauffall Nr. 8. Der durchschnittliche Vergleichskaufpreis der verbleibenden 7 Kauffälle beträgt **8.786 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** wird daher als Bewertungsgrundlage angesetzt.

vorläufiger Vergleichswert	Für die vermietete Wohnung Nr. 41 ergibt sich somit zunächst der <b>vorläufige Vergleichswert von:</b> 144,02 m <sup>2</sup> x 8.786,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche = <b>1.265.359,72 €</b>
Marktanpassung	Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse i. S. d. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV durch Ansatz der ermittelten Vergleichsfaktoren, ergibt sich aus der ImmoWertA zu § 6 ImmoWertV (6.(3).2) die Forderung einer Prüfung der Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV.  Diese ist bereits im Rahmen des Anpassungsfaktors für die konjunkturelle Entwicklung erfolgt.

besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

#### Zwei Tiefgaragenstellplätze im Sondereigentum

Das zu bewertende, aufgeteilte Eigenheim verfügt über zwei Tiefgaragenstellplätze im Sondereigentum. Zur Berücksichtigung dieser wurde eine weitere Vergleichswertermittlung im direkten Vergleichsverfahren durchgeführt. Dabei wurde am 20.01.2025 eine Abfrage an das Automatisierte Abfrageverfahren für die Daten der Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin formuliert. Es wurden folgende Abfragekriterien zugrunde gelegt:

- Status: 7 (Kennzeichnung zum Stand der Auswertung; Status 7 gibt den erfolgreichen Abschluss der Vertragsauswertung gemäß den Mindestanforderungen an)
- Vertragsart: 1, 2 (Vertragsart 1 gibt privatrechtliche Übereignung einer Immobilie durch einen notariell beurkundeten Kaufvertrag an; Vertragsart 2 gibt privatrechtliche Übereignung einer Immobilie durch getrennt voneinander notariell beurkundete Angebots- und Annahmeverträge, Annahme kann auch durch Benennung eines Dritten als Käufer erfolgen)
- Vertragsgegenstand: W (WE-Einheit; Vertragsgegenstand WE-Einheit stellt sicher, dass nur vollständige, rechtlich selbständige WE-Einheiten in Recherche einbezogen werden)
- Art des Gewerberaums: Garage, Sammelgarage(n-Stellplatz)
- Vertragsdatum: 09.01.2024 bis 09.01.2025
- Verfügbarkeit: bezugsfrei
- Bruchteileigentum: nein
- Geschosslage: KG (Kellergeschoss)
- stadträumliche Wohnlage: sehr gut
- Baujahr: 1965 bis 1995

Es wurden insgesamt **6 Kauffälle** recherchiert, welche die vorstehenden Kriterien erfüllen.

lfd. Nr.	Datum	Straße	Geschosslage	Kaufpreis in €
1	26.02.2024	Am Rupenhorn	Kellergeschoss	<b>22.500</b>
2	29.02.2024	Waldmeisterstr.	Kellergeschoss	<b>30.500</b>
3	11.03.2024	Hohenzollerndamm	Kellergeschoss	<b>25.000</b>
4	20.06.2024	Finkenstr.	Kellergeschoss	<b>25.000</b>
5	22.07.2024	Am Hirschsprung	Kellergeschoss	<b>25.000</b>
6	12.08.2024	Max-Eyth-Str.	Kellergeschoss	<b>20.000</b>

Aufgrund der hohen Passgenauigkeit der Abfrage (u. a. Baujahr und Vertragsdatum) werden keine Anpassungen für notwendig gehalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Merkmale der Vergleichsobjekte durchschnittlich in etwa dem Bewertungsobjekt entsprechen. Der durchschnittliche Vergleichskaufpreis der 6 Kauffälle in Höhe von rd. **24.667,00 €** wird daher als Bewertungsgrundlage angesetzt.

Für die zwei Tiefgaragenstellplätze ergeben sich somit:

$$2 \times 24.667,00 \text{ €} = 49.334,00 \text{ €}$$

Der ermittelte durchschnittliche Vergleichskaufpreis wird überdies herangezogen für die Bereinigung der Kaufpreisabfrage des Wohnungseigentums. Vergleichskauffälle für Sondernutzungsrechte existieren nicht. Allenfalls wird der Wert eines derartigen Sondernutzungsrechts gelegentlich textlich bei Auszügen aus der Kaufpreissammlung mit angegeben. Erfahrungsgemäß liegt die Wertrelation ungefähr beim 0,85-fachen eines vergleichbaren Sondereigentums. Für das vorliegende Sondernutzungsrecht einer Garage bei einem Vergleichskauffall wird daher Folgendes abgezogen:

$$24.667,00 \text{ €} \times 0,85 = 20.967,00 \text{ €}.$$

*Exkurs hins. der Bereinigung der Vergleichskauffälle (Sondernutzungsrecht an Außenstellplätzen):*

*Für Außenstellplätze und Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen existieren ebenfalls keine Vergleichskauffälle in der Kaufpreissammlung. Der Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. 2023/2024 gibt für innenstädtischen Lagen einen Schwerpunktpreis von 15.000,00 EUR für Außenstellplätze und von 20.000,00 EUR für Tiefgaragenstellplätze und Garagen an. Dies entspricht einer Wertrelation von 0,75. Auf den durchschnittlichen Vergleichskaufpreis angewendet, unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wertrelation des Sondernutzungsrechts, entspricht dies:*

$$24.667,00 \text{ €} \times 0,75 \times 0,85 = 15.725,21 \text{ €}.$$

#### Unsicherheit aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung

Zusätzlich zu den beiden Tiefgaragenstellplätzen wird an dieser Stelle für die Unsicherheit wegen der fehlenden Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag von 10 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts (126.535,97 €) für sachgerecht gehalten:

---

Vergleichswert

Für das bezugsfreie Wohnungseigentum Nr. 3 ergibt sich somit abschließend ein **Vergleichswert von:**

$$1.265.359,72 \text{ €} + 49.334,00 \text{ €} - 126.535,97 \text{ €} = 1.188.157,75 \text{ €},$$

**rd. 1.190.000,00 €** (rd. 8.263 €/m<sup>2</sup>).



## 8.2 Ergebnisplausibilisierung

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses wird eine weitere Vergleichswertermittlung im direkten Vergleichsverfahren durchgeführt. Hierfür wurde am 20.01.2025 eine Abfrage an das Automatisierte Abrufverfahren für die Daten der Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin formuliert. Es wurden folgende Abfragekriterien zugrunde gelegt:

- Status: 7 (Kennzeichnung zum Stand der Auswertung; Status 7 gibt den erfolgreichen Abschluss der Vertragsauswertung gemäß den Mindestanforderungen an)
- Vertragsart: 1, 2 (Vertragsart 1 gibt privatrechtliche Übereignung einer Immobilie durch einen notariell beurkundeten Kaufvertrag an; Vertragsart 2 gibt privatrechtliche Übereignung einer Immobilie durch getrennt voneinander notariell beurkundete Angebots- und Annahmeverträge, Annahme kann auch durch Benennung eines Dritten als Käufer erfolgen)
- Vertragsgegenstand: W (WE-Einheit; Vertragsgegenstand WE-Einheit stellt sicher, dass nur vollständige, rechtlich selbständige WE-Einheiten in Recherche einbezogen werden)
- Preisbestimmende Grundstücksart: Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus
- Vertragsdatum: 09.01.2024 bis 09.01.2025
- Bruchteileigentum: nein
- stadträumliche Wohnlage: sehr gut
- Baujahr: 1965 bis 1995

Es ergaben sich 5 Vergleichskauffälle mit einer (auf die Wohnfläche mit einem durchschnittlichen Ausbaufaktor von 0,81 Wohnfläche zu wertrelevanter Geschossfläche) auf die Wohnfläche umgerechneten Kaufpreisspanne von 5.177 bis 19.971, i. M. 12.196 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es handelt sich um eine sehr heterogene Abfrage, bei der ein Kauffall sich auf einen guten Zustand bezieht, ein weiterer auf eine bessere Ausstattung und zusätzlich eine direkte Seelage, ein Objekt eine schlechtere Ausstattung (gemessen am optischen Eindruck gem. Google Street View) aufweist und ein Objekt einen deutlich überdurchschnittlichen Preis (statistischer Ausreißer) aufweist.

Nach dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin liegt das durchschnittliche Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im Ortsteil Grunewald im Jahr 2023 zwischen 6.779 und 12.195, i. M. 9.295 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der berechnete Vergleichswert ohne Sicherheitsabschlag beträgt 9.129 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Er liegt damit innerhalb der zitierten Spannen und ist insbesondere unter Berücksichtigung der sehr guten Lage, der angenommenen Ausstattung und des angenommenen Zustands des Bewertungsobjekts sowie der negativen konjunkturellen Entwicklung im Jahr 2024 und des aufgeteilten Zustands plausibel.

## 9 Verkehrswert

Art der Nutzung	Einfamilienhaus (Reihenhaus) in einem Reihenhauskomplex in aufgeteiltem Zustand
Objektadresse	Delbrückstraße 1, 1A – 1E, Koenigsallee 22, 22A – 22B, 14193 Berlin Das zu bewertende WE Nr. 3 befindet sich in der Koenigsallee 22 (Haus C)
Wohnungsgrundbuchangaben	Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Grunewald, Blatt 4010, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Grunewald-Forst, Flur 9, Flurstück 84 (2.685 m²)  verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung - Haus C - nebst Wageneinstellplätze. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragene Blätter 4008 - 4016) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, Ausnahmen sind vereinbart für Ehegatten, Verwandte gerader Linie, Zwangsvollstreckung, Konkursverwalter und Grundpfandrechtsgläubiger. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 20. Januar 1978 Bezug genommen. Unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Berlin-Grunewald Blatt 1054 eingetragen am 15. Juni 1978.
Wertermittlungsstichtag	09.01.2025
Qualitätsstichtag	09.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Vergleichswert	1.190.000,00 €

**Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 3 auf dem mit einem Reihenhauskomplex bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 auf**

**1.190.000,00 €**

(in Worten: eine Million einhundertneunzigtausend Euro)

geschätzt.

**Das entspricht einem Preis von rd. 8.263 €/m² Wohnfläche.**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 14.04.2025



Sachverständiger Dr. P. Gleser